

Exposé

Mehrfamilienhaus in Rheinbach

**6 Familienhaus, Rendite/ Investitionsobjekt, Neubau,
KfW55 vergünstigtes Darlehen!**



Objekt-Nr. OM-308746

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **2.290.000 €**

Ansprechpartner:
Rudolf Hofmann
Telefon: 0178 5001585

Merzbacher Str. 24
53359 Rheinbach
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.054,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	16,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	452,00 m ²	Stellplätze	6
Nutzfläche	93,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Neubau! Erstbezug! 6-Familienhaus!

Neubauwohnungen in Rheinbach-Merzbach.

Die Wohnanlage besteht aus insgesamt 6 Wohnungen zwischen 60 und 86m², die sich wie folgt aufteilen:

EG: Zwei 3Zi Wohnungen 75 und 85m² mit Terrassen.

1OG: Zwei 3Zi Wohnungen 81 und 86m² mit Balkonen.

DG: Zwei 2Zi Wohnungen 65 und 60m² mit Balkonen.

Alle Wohnungen erfüllen KfW55 Standard. Die KfW Förderung (KfW55 Darlehen) wurde bereits beantragt und kann (muss nicht) vom Käufer übernommen werden. Die Höhe des Darlehens beträgt ca. 750000Euro zu 0,74% Jahreszins auf 8 Jahre.

Details können gerne persönlich besprochen werden.

Zu jeder Wohnung gehört ein Abstellraum (auf dem Aussengelände) und ein großzügiger Parkplatz. Bäder und Flure sind bereits gefliest.

Die Wohnungen sind altersfreundlich ausgestattet: stufenlose Zugänge zu den Balkonen und Terrassen, begehbare Duschen, digitale Sprechanlage. Es befindet sich ein Aufzug in der Anlage.

Bald wird das High-Speed Internet ausgebaut.

Das Gesamte Grundstück ist etwa 1050m² groß. Ein Drittel davon ist als Garten für Freizeitmöglichkeit und gemeinsame Nutzung ausgelegt.

Beheizt wird das Haus mit Luftwärmepumpen. Auch dadurch erfolgt die Warmwasseraufbereitung.

Die Wohnanlage liegt mitten in Natur und dennoch ist Stadtzentrum von Rheinbach in wenigen Minuten erreichbar.

Profitieren Sie von der Möglichkeit des extrem günstigen KfW Darlehens und nutzen Sie diese Möglichkeit für Eigentumskauf!

Das Objekt wurde bereits nach Teilungsgesetz in 6 Einheiten plus Gemeinschaftseigentum aufgeteilt.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Dachterrasse, Fahrstuhl, Duschbad, Barrierefrei

Lage

Direkte Waldrandlage, dennoch nah an Zentrum von Rheinbach, ca 5 Autominuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	10,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Eingang der Anlage

Exposé - Galerie



Parkplätze, Hinterhof



Rückwärtige Ansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3Zi. Whg



Wohnzimmer 3Zi. Whg

Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer 3 Zi.Whg



Wohnzimmer 2Zi. Whg.

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3Zi. Whg



Begehbare Duschen

Exposé - Galerie



Extra große Innentüren



WC

Exposé - Galerie



WC Anlage und Wasserzähler



Vollständige Elektrik



Digitale Sprechanlage

Exposé - Galerie



Thermostate für Fussbodenhgz.



Aufzuganlage

Exposé - Galerie



Aufzug



Blick von Dachterrasse

Exposé - Galerie



Blick von Dachterrasse



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Balkon 1OG



Zugang über Wohn- und Schlafz.



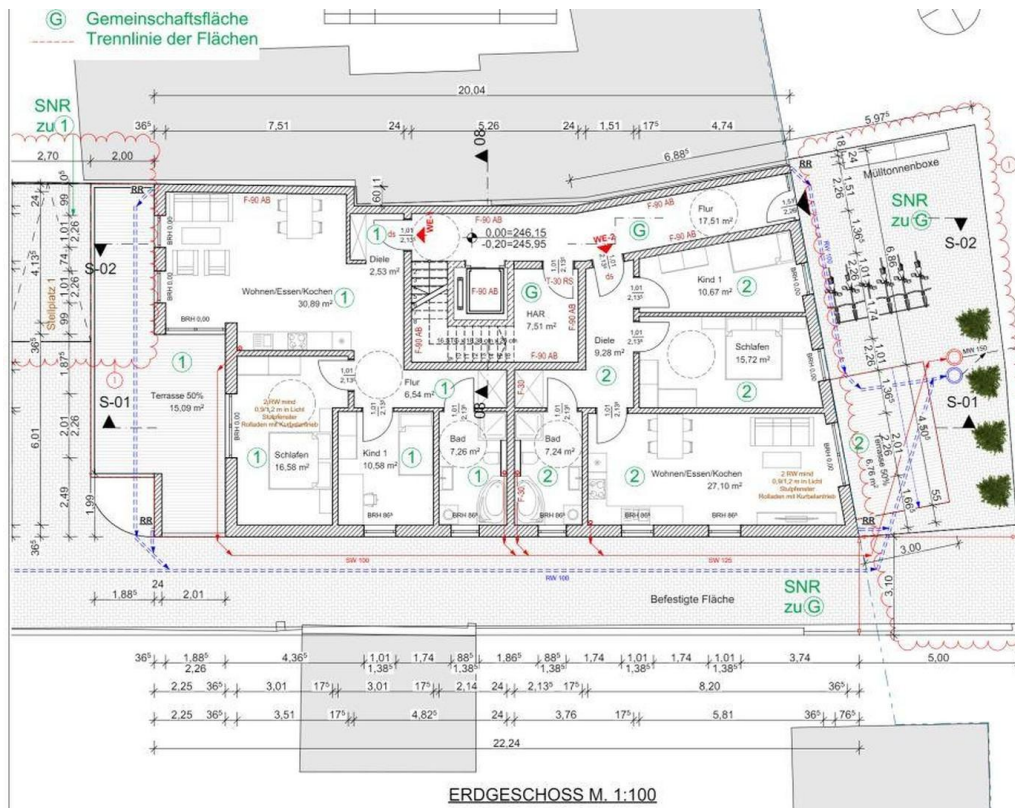
Terrasse im EG.

Exposé - Galerie

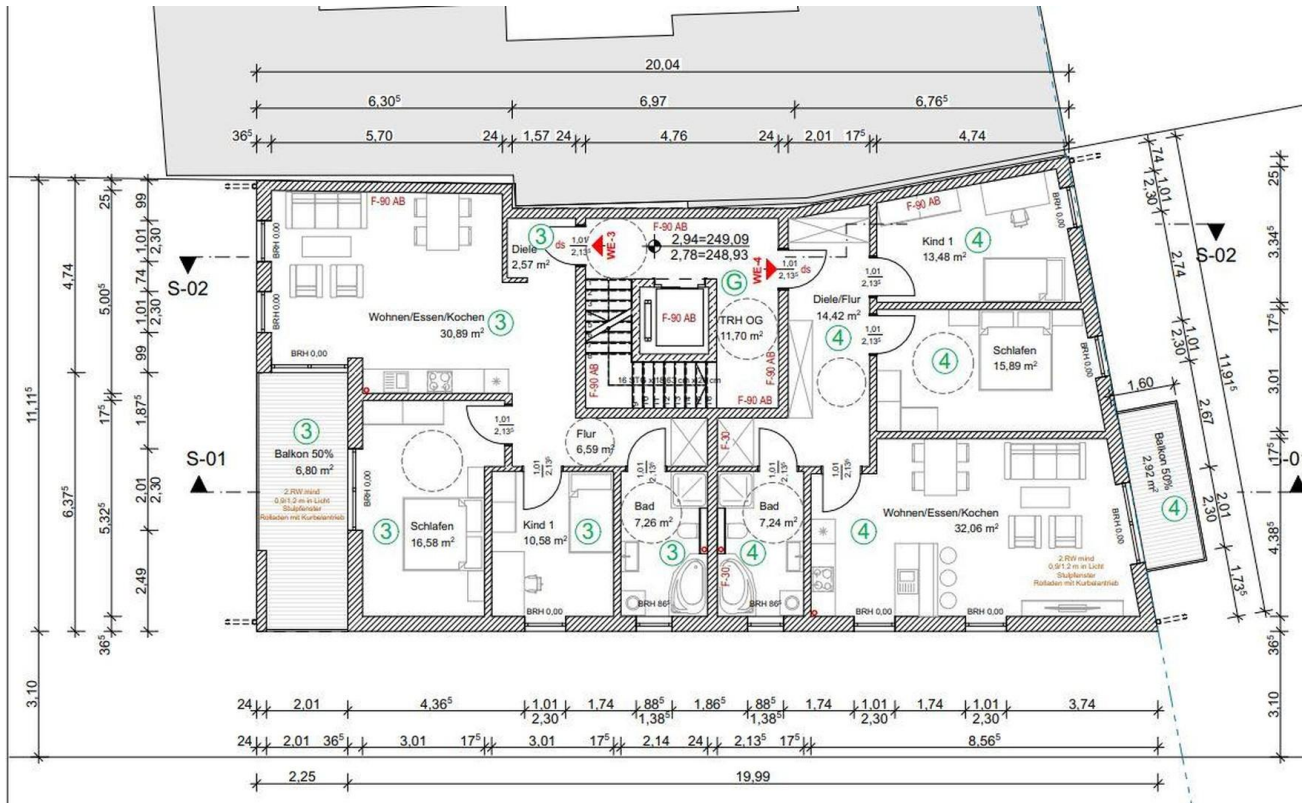


Garten

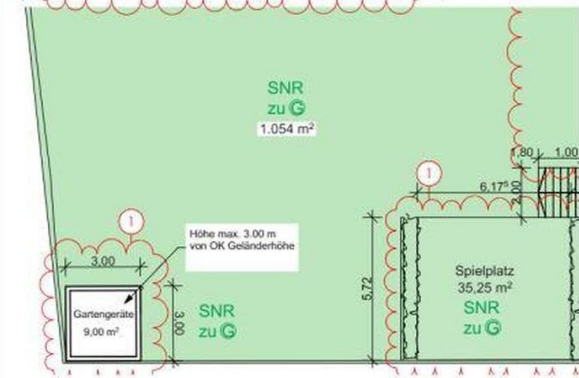
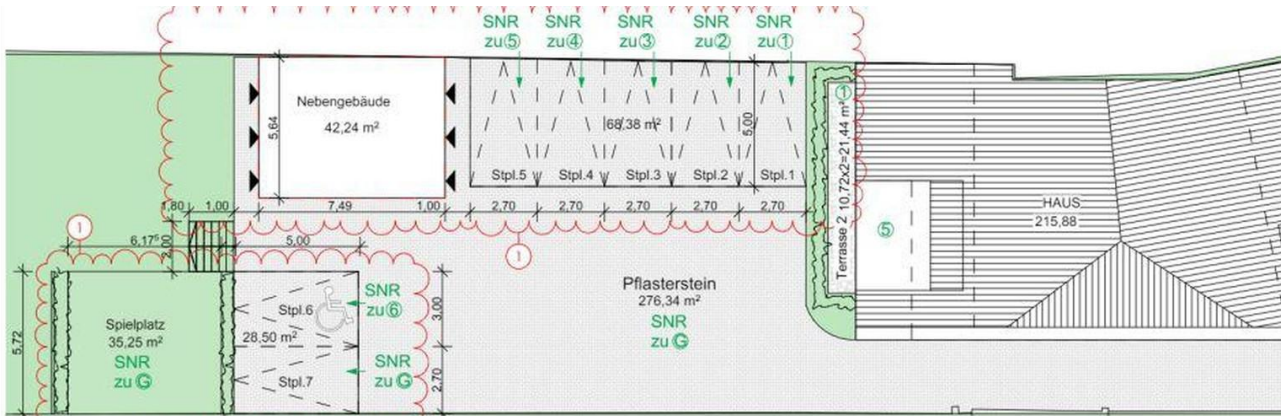
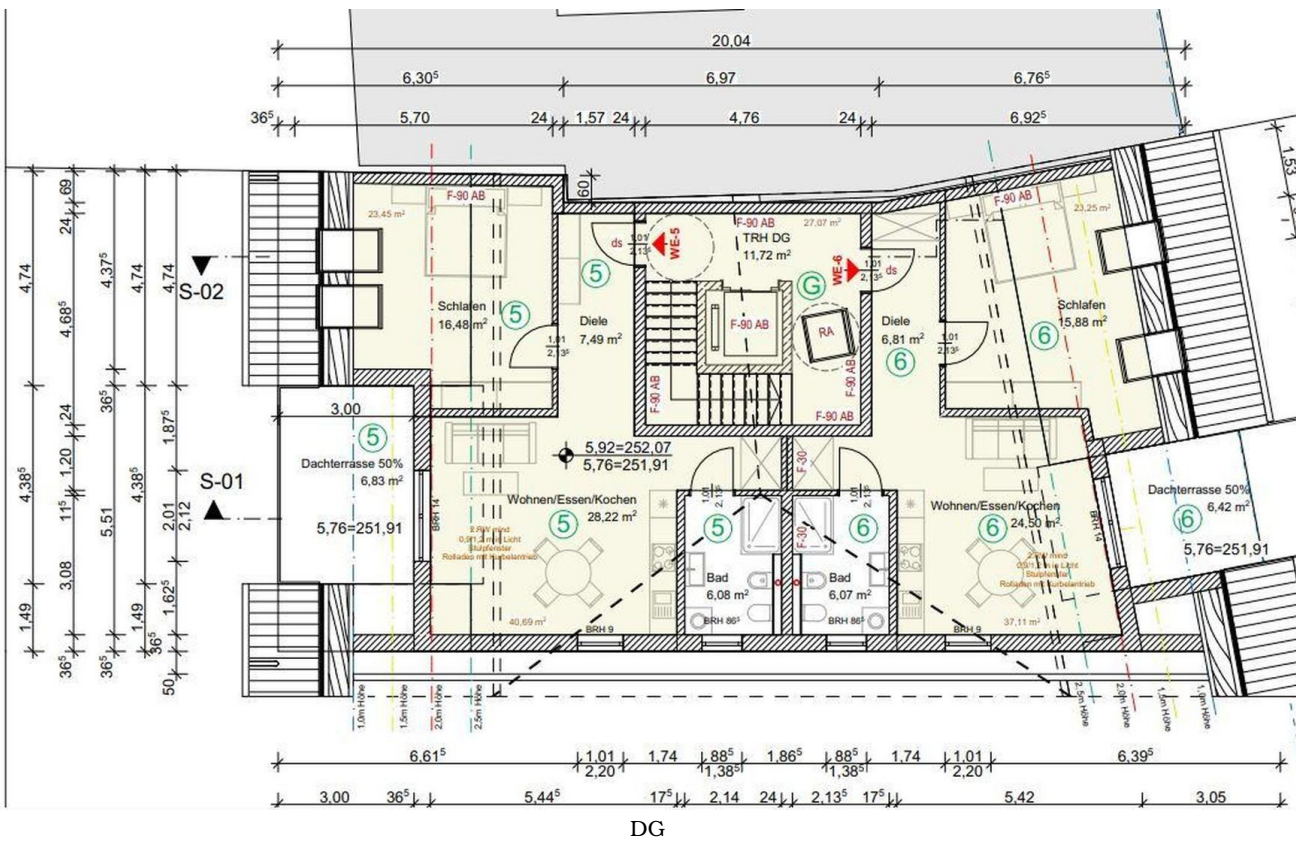
Exposé - Grundrisse



EG



Exposé - Grundrisse



Berechnung der Grundfläche

Fläche des Baugrundstücks = 1054 m²

Grundfläche der Hauptanlage

Wohnhaus = 215,88 m²
 Terrasse 1 = 13,51 m²
 Terrasse 2 = 21,44 m²
250,83 m²

Anzurechnende Flächen

Nebengebäude + Gartengeräte = 51,24 m²
 PKW-Stellplätzen 1-7: = 96,88 m²
 Zugang Haus (Vorgarten) = 55,15 m²
 Zuwegungen, Zufahrt = 276,34 m²
479,61 m²

Berechnung der

Hauptanlage (W
 250,83 m² / 105
 Anzurechnende
 730,44 m² / 105

Berechnung d

Erdgeschoss +
 (215,88 x 2) +
 583,32 m² / 10:

Aussenanlage